



Direktanvisning Näringen 1, Skogsvallen

Utvärderingsrapport

2024-10-24

Sammanfattning

Fastigheten Näringen 1 har tidigare varit föremål för en markanvisningstävling under 2020, där Kamelia AB vann tilldelningen. Det tecknades ett marköverlåtelseavtal med Kamelia men de kunde inte genomföra projektet. Därför återlämnades tilldelningen till kommunen genom ett återköp daterad 20 januari 2023.

Under 2023 bjöd Linköpings kommun in till ytterligare markanvisningstävling av fastigheten utan att några anbud inkom. Linköpings kommun tog då beslutet att gå vidare med att direktanvisa fastigheten.

Under våren 2024 kontaktade ett antal intressenter kommunen med anledning av möjlig direktanvisning. Aktörerna fick lämna in underlag liknande det som krävdes i tävlingen. Aktörerna fick en tidsram inom vilken de skulle lämna in sina anbudsförslag till kommunen varpå kommunen utvärderade anbudet.

Utvärderingen av inkomna anbud skedde i fyra steg vilka beskrivs i nästa avsnitt.

Efter genomförd utvärdering föreslår utvärderingsgruppen att Vida Real Estate AB ska utses som vinnare och få erbjudande om att teckna markanvisningsavtal för fastigheten Näringen 1.

Utvärdering

Bakgrund

Linköpings kommun har tidigare haft en markanvisningstävling för fastigheten Näringen 1 under perioden från 3 september 2020 fram till 31 oktober 2020. Förslagen utvärderades enligt uppställda utvärderingskriterier angivna i dåvarande tävlingsprospektet och Kamelia AB vann tilldelningen. Kommunen tecknade ett marköverlåtelseavtal med Kamelia 18 februari 2022. Kamelia meddelade kommunen under senare delen av 2022 att de inte kunde genomföra projektet. Ett avtal om återköp tecknades den 20 januari 2023.

Den 7 juni 2023 bjöd Linköpings kommun åter in till markanvisningstävling för byggrätter vid Södra Hjulsbro. Markanvisningstävlingen omfattade det återlämnade tilldelningsområdet som utgjordes av fastigheten Näringen 1. Initialt var sista datum för inlämning av anbud satt till 17 augusti 2023. När förutsättningarna inom marknaden fortsatt var osäkra publicerades ett reviderat prospekt på kommunens hemsida den 18 augusti 2023 och tiden för inlämning förlängdes till 24 oktober 2023.

Då inga anbud inkom beslutade Linköpings kommun att gå vidare med en direktanvisning varpå ett antal aktörer hörde av sig och fick lämna in underlag för bedömning. Bedömningen skedde enligt tävlingens arbetsätt.

Markanvisningen innehöll ett tilldelningsområde. Utvärdering av anbuden har skett i fyra steg.

Deltagande från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i utvärderingen har varit Sally Rizk (projektledare/exploateringsingenjör), Erik Adolfsson (stadsarkitekt), Susanne Appelberg (bygglovsarkitekt), Lisa Markström (landskapsarkitekt) och Karin Klar (controller).

Inkomna anbud

Totalt har 3 anbud utvärderats från följande aktörer:

1. Vida Real Estate AB
2. BC Gruppen Linköping AB & Magnus Lidén Fastigheter AB
3. Rasouli Group AB

Bedömningssteg 1

I bedömningssteg 1 kontrollerades att anbuden hade kommit in inom den tidsram kommunen satt och att samtliga uppgifter avseende grunddata var inlämnade samt att efterfrågade bilagor var inskickade i enlighet med markanvisningsprospektet. Samtliga anbud godkändes i bedömningssteg 1 och gick vidare till bedömningssteg 2.

Bedömningssteg 2

I bedömningssteg 2 utredde kommunen anbudsgivarnas ekonomiska förutsättningar. Syftet med utredningen var att avgöra om anbudsgivaren kan anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att

fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Kommunen har gjort bedömningen att samtliga tävlingsdeltagande själva eller tillsammans med borgenär har tillräcklig stabilitet för att gå vidare till bedömningssteg 3.

Bedömningssteg 3

I bedömningssteg 3 gjordes en utvärdering av anbudens arkitektoniska kvaliteter samt hur projektet bidrar till sin omgivning och stadsbyggnadskonceptet "modern trädgårdsstad". Det utvärderades också hur väl arkitekturen bidrog till de sociala och ekologiska aspekterna inom området.

Utvärderingen gjordes utifrån de kriterier som angavs under punkt 4.1 i prospektet:

- Projektidéns kvalitet och relevans i förhållande till detaljplanens övergripande tema om "modern trädgårdsstad"
- Föreslagen bebyggelsens arkitektoniska idé och kvalitet: - Hur föreslagen bebyggelse bidrar till detaljplanens vision om "Modern trädgårdsstad"

Arkitektur, färg & formspråk

Vid bedömning av arkitektur, färg och formspråk har en helhetsbedömning gjorts utifrån:

- Projektidéns kvalitet och relevans i förhållande till detaljplanens övergripande tema om "modern trädgårdsstad"
- Föreslagen bebyggelsens arkitektoniska idé och kvalitet: - Hur föreslagen bebyggelse bidrar till detaljplanens vision om "Modern trädgårdsstad"
- Hur sker samspelet mellan arkitekturens tre bärande egenskaper – berörande, robust och hållbar
- Kommunens ambitioner med funktioner som ska inrymmas på torget, inkluderar:
 - Plats för eventuella uteserveringar
 - Aktivitet som får människor att uppehålla sig på torget
 - Grönska mot en del av Vårdsbergsvägen som sedan vandrar in över torget
 - Cykelparkeringar

Tidplan och organisation

Vid bedömning av tidplan och organisation har en helhetsbedömning gjorts utifrån:

- En tydlig tidplan som visar den tidigaste byggstart som exploitören kan tänka sig att påbörja byggnation och när projektet är slutfört
- Detaljerad beskrivning om hur projektet ska genomföras
- Hur tidplanen ska hållas i relation till de olika delmomenten
- Redovisning om vilka aktörer som är inblandade inom projektet, projektorganisation mm

Bedömningssteg 4

I fjärde och sista bedömningssteg gjordes en totalbedömning där anbudens arkitektoniska kvaliteter viktades mot den tidplanen som angavs i anbudet. Viktningen gjordes på ett

sådant sätt att arkitektoniska kvaliteter tillmättes en vikt om 50% och projektets tidplan tillmättes en vikt på 50%.

Slutgiltiga poängen

Den slutgiltiga poängen för ett anbud togs fram genom att räkna om dess respektive poäng inom varje urvalskriterie mot den procentuella vikten.

Resultat

Efter genomförd utvärdering föreslår utvärderingsgruppen att Vida Real Estate AB ska utses till vinnare och få erbjudande om att teckna markanvisningsavtal för fastigheten Näringen 1.

Nedan redovisas hur utvärderingsgruppen har rangordnat anbuden. Det vinnande anbudet redovisas först och övriga anbud redovisas i fallande ordning. Här redovisas också utvärderingsgruppens omdöme om respektive anbud.

I samband med utvärderingen har utvärderingsgruppen också bedömt respektive anbuds genomförbarhet i relation till detaljplanen, utifrån det material som har lämnats in. Vissa mindre avvikelser har noterats, men bedömningen är att dessa avvikelser kan åtgärdas utan att anbudet tappar sin karaktär eller att den bärande idén går förlorad.

Omdöme Anbud 2 – Vida Real Estate AB



Samlad bedömning

Ett välgenomtänkt förslag som framhäver planlösningar som säkerställer bullerskyddade bostäder, även i mindre punkthus. Förslagets styrka ligger i det arkitektoniska uttryckets vänlighet, där genomgående träfasader och en medveten volymuppdelning skapar ett harmoniskt samspel med omgivningen. En betydande fördel är den föreslagna träbyggnadstekniken. Förslaget kan ytterligare utvecklas med fokus på tillgången till grönområden och en förbättring av parkeringsytorna. Dessutom kan de tre punkthusen övervägas för att inkludera varmare kulörsättningar.

De tre punkthusen, benämnda ABC, erbjuder en god anknytning till de övriga punkthusen genom sin placering och volym, samt en enhetlig färgskala. Kombinationen av torghus, punkthus och radhus bidrar till en intressant och varierad arkitektur, där varje del har sina egna karaktärsdrag men också samspelar väl med varandra.

Det föreslås att det stora parkeringsområdet i centrum får mer grönska och en bättre inramning, med en preferens för grus istället för asfalt. Radhusen är väl anpassade till terrängen och har entréer mot gatan, vilket skapar liv och rörelse i gaturummet samt ger ett fördelaktigt väderstreck för uteplatser. Torghuset, med lokal i bottenvåningen och unika balkongfronter, tillför en särskild karaktär till området. Genom att använda ett robust material för sockelvåningen kan byggnaden få ytterligare tyngd och närvaro. Sammanfattningsvis är hela förslaget väl genomtänkt och anpassat efter Trädgårdsstadens karaktär.

Angiven byggstart i anbud för radhus 2025-03-01 och för flerbostadshus 2025-05-01.
Slutförd byggnation 2025-12-01 för radhus och för flerbostadshus 2026-09-01.

Omdöme Anbud 1 – BC Bygg AB & Magnus Lidén AB



Samlad bedömning

Överlag är bebyggelseförslaget väl genomtänkt och noggrant utarbetat. De längre huskropparna längs Vårdsbergsvägen möjliggör en mer ljudskyddad innergård, vilket bidrar till en trivsamt atmosfär. Trots den stora mängden parkering lyckas gården behålla en ombonat känsla, tack vare balkongfasader i varmt trä och utrymme för grönska.

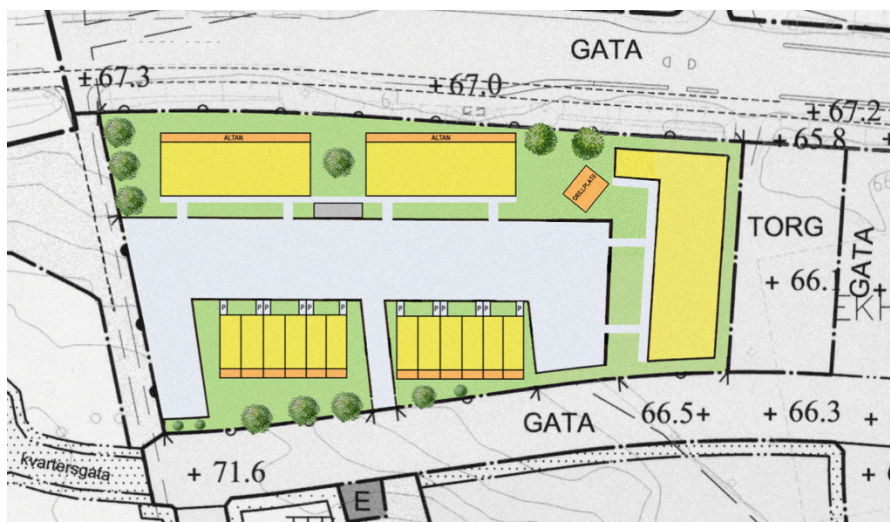
Det robusta teglet mot Vårdsbergsvägen ger en distinkt karaktär åt den omgivande staden. Dock har torghuset fått samma materialval, vilket kan motverka dess avsedda roll och funktion som torghus; det skulle behöva en annan "dignitet". Radhusen, som är i trä och placerade i alla väderstreck, erbjuder en trevlig och genomtänkt planlösning, trots att det endast finns nio stycken.

De långa huskropparna mot trafiksidan upplevs som monotona och slutna. Det saknas en tydlig redovisning av hur detta perspektiv kommer att upplevas, särskilt i mötet med Vårdsbergsvägen. Här behövs en mer detaljerad presentation som kan övertyga om ett inbjudande intryck, både vad gäller volymer och materialval.

Konceptet att gården är i fokus, med generösa balkongytor som förgårdsmark för odling, är ett utmärkt svar på markanvisningstävlingens trädgårdsstadkoncept. Valet av varm träpanel för samtliga byggnader förstärker denna idé ytterligare.

Angiven byggstart i anbud för radhus och flerbostadshus 2025-08-01. Slutförd byggnation för radhus och för flerbostadshus 2027-02-01.

Omdöme Anbud 3 – Rasouli Group AB



Samlad bedömning

Förslaget är svårt att bedöma på grund av bristande synkronisering mellan illustrationer och texter. Det finns positiva intentioner och exempel, men överlag präglas förslaget av osäkerheter och otydligheter som hindrar en korrekt bedömning.

De föreslagna volymerna är enkla och på en generell nivå. Det verkar som om förslaget har utarbetats utan tillräcklig hänsyn till platsens specifika förutsättningar och utan att adressera de ambitioner som kommunen har uttryckt i markanvisningstävlingen. Bedömningen omfattar både det arkitektoniska och det landskapsarkitektoniska samt konceptet för grön gestaltning.

Angiven byggstart i anbud för radhus och flerbostadshus 2025-10-01. Slutförd byggnation för radhus och för flerbostadshus 2026-10-01.